

2.2 Garagengeschosse (§§ 21 Abs. 1 und 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise a2 (§§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Hier sind zulässig:

- für die bis III Vollgeschoss nur geschlossene Bauweise,
- für das oberste Geschoss abweichende Bauweise;
- die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie den daran angrenzenden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich für folgende bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück):

- Außenwände und bauliche Anlagen, die an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden,
- Außenwände und bauliche Anlagen (einschließlich Geländer und Brüstungen), die mindestens 2,0 m Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze einhalten,
- Wärmedämmung von grenznahen Außenwänden, sofern die Wärmedämmung nicht mehr als 0,3 m vor die seitlichen Grundstücksgrenze vortritt.

3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke (§§ 8 Abs. 3, 3a BaUG und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.1 Gebäude- und Wandhöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.2 Technikaufbauten (§§ 9 BauN NRW i. V. m. § 16 BauNVO)

In die Bebauungspläne festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmeweise kann im MI und im GE eine Überschreitung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt.

Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausnahmeweise sind im MI und im GE Technikaufbauten bis zu einer Fläche von maximal 400 m² zulässig, wenn die Summe der breiten aller Balkone je Fassade und Geschoss darf maximal 25% der Länge dieser Fassade betragen.

Über diesen Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

4. Sonstige Grundstücksflächen (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BaUG und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im WA 2 innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Pflanzfläche für Carports/Stellplätze) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Zusätzlich ist pro Einfamilienhaus (Gebäude mit nur einer Wohnung) auf den straßenzugewandten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zulässig:

- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage) oder
- ein Stellplatz, soweit es sich um einen zweiten notwendigen Stellplatz handelt, oder
- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage), die gleichzeitig als zweite Stellplatz dient.

Vor freistehenden Garagen im WA 4 ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als Zufahrtsfläche oder Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz dient, von mindestens 6,0 m einzuhalten.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§§ 8 Abs. 1 Nr. 21 BaUG)

Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.3, WA 2.4 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.5, WA 2.6 und WA 3.3 zu belasten.

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 5 BaUG)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur maximal eine Wohnfläche je Wohngebäude zulässig.

9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 8 Abs. 2 BaUG)

9.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Erschließungen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Als Mindestanforderung für die erforderliche Schalldämmmaße des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 56 dB(A) - 62 dB(A) tags.

9.2 Verkehrslärm - Schutzmaßnahmen

9.2.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unternehmungen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Befüllung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.2.4 Wenn im WA 1, die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche für eine Kindererziehungseinrichtung genutzt wird, dann ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Gereshheimer Landstraße eine geschlossene Wand als Lärmschutzwand zu errichten, mit einer Höhe von 2 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

9.3 Tiefgaragen- und -aufbauten

Tiefgaragen- und -aufbauten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren oder im Rampenbereich soweit sachlich notwendig erforderlich einzubauen, erforderliche Bodenadrainagen und Tiefgaragenorte müssen dem Stand der Lärmminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen.

Der erforderliche Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugemüngenverfahrens zu erbringen.

9.4 Aufschiebende bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG

9.4.1 Lärmschutzwand: Eine Wohnfläche im südlichen Baufelder des WA 5 ist nur dann zulässig, wenn die gemäß Pläneintrag festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung mit A - B bezeichneten Punkten wie folgt errichtet ist:

Die Lärmschutzwand muss zwischen den in der Planzeichnung mit A - B sowie C - C gekennzeichneten Punkten eine Höhe von mindestens 65,00 m über Normalnull aufweisen und muss zwischen den Punkten C - D von 65,00 m über Normalnull auf die geplante Gebäudehöhe von mindestens 59,50 m über Normalnull abfallen. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LwK 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2008, HgV) entsprechen. Die Lärmschutzwand und die Anschlüsse müssen in Richtung des Gewerbegebietes (GE) absorberend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2.2. Schalldämmkoeffizient der ZTV-LwK 06 von D_a > 4 ausgeführt sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1.3. Schalldämmung der ZTV-LwK 06 von DLR > 24 dB aufweisen.

2.2 Garagengeschosse (§§ 21 Abs. 1 und 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1,2 wird innerhalb der mit OKFF max. 50 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche zum überbaubaren Fläche und im Mischgebiet (MI) Garagengeschosse nicht auf die OKFFmaxe Zahl der Vollgeschosse anrechnet. Im Mischgebiet (MI) sind innerhalb der mit zweigang III Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1,2 innerhalb der mit OKFF max. 60,9 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (weitere überbaubare Fläche) keine oberirdischen Stellplätze und Anlagen zulässig.

3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke (§§ 8 Abs. 3, 3a BaUG und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.1 Gebäude- und Wandhöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.2 Technikaufbauten (§§ 9 BauN NRW i. V. m. § 16 BauNVO)

In die Bebauungspläne festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmeweise kann im MI und im GE eine Überschreitung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt.

Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausnahmeweise sind im MI und im GE Technikaufbauten bis zu einer Fläche von maximal 400 m² zulässig, wenn die Summe der breiten aller Balkone je Fassade und Geschoss darf maximal 25% der Länge dieser Fassade betragen.

Über diesen Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

4. Sonstige Grundstücksflächen (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BaUG und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im WA 2 innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Pflanzfläche für Carports/Stellplätze) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Zusätzlich ist pro Einfamilienhaus (Gebäude mit nur einer Wohnung) auf den straßenzugewandten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zulässig:

- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage) oder
- ein Stellplatz, soweit es sich um einen zweiten notwendigen Stellplatz handelt, oder
- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage), die gleichzeitig als zweite Stellplatz dient.

Vor freistehenden Garagen im WA 4 ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als Zufahrtsfläche oder Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz dient, von mindestens 6,0 m einzuhalten.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§§ 8 Abs. 1 Nr. 21 BaUG)

Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.3, WA 2.4 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.5, WA 2.6 und WA 3.3 zu belasten.

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 5 BaUG)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur maximal eine Wohnfläche je Wohngebäude zulässig.

9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 8 Abs. 2 BaUG)

9.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Erschließungen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Als Mindestanforderung für die erforderliche Schalldämmmaße des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 56 dB(A) - 62 dB(A) tags.

9.2 Verkehrslärm - Schutzmaßnahmen

9.2.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unternehmungen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Befüllung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.2.4 Wenn im WA 1, die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche für eine Kindererziehungseinrichtung genutzt wird, dann ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Gereshheimer Landstraße eine geschlossene Wand als Lärmschutzwand zu errichten, mit einer Höhe von 2 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

9.3 Tiefgaragen- und -aufbauten

Tiefgaragen- und -aufbauten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren oder im Rampenbereich soweit sachlich notwendig erforderlich einzubauen, erforderliche Bodenadrainagen und Tiefgaragenorte müssen dem Stand der Lärmminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen.

Der erforderliche Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugemüngenverfahrens zu erbringen.

9.4 Aufschiebende bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG

9.4.1 Lärmschutzwand: Eine Wohnfläche im südlichen Baufelder des WA 5 ist nur dann zulässig, wenn die gemäß Pläneintrag festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung mit A - B bezeichneten Punkten wie folgt errichtet ist:

Die Lärmschutzwand muss zwischen den in der Planzeichnung mit A - B sowie C - C gekennzeichneten Punkten eine Höhe von mindestens 65,00 m über Normalnull aufweisen und muss zwischen den Punkten C - D von 65,00 m über Normalnull auf die geplante Gebäudehöhe von mindestens 59,50 m über Normalnull abfallen. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LwK 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2008, HgV) entsprechen. Die Lärmschutzwand und die Anschlüsse müssen in Richtung des Gewerbegebietes (GE) absorberend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2.2. Schalldämmkoeffizient der ZTV-LwK 06 von D_a > 4 ausgeführt sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1.3. Schalldämmung der ZTV-LwK 06 von DLR > 24 dB aufweisen.

2.2 Garagengeschosse (§§ 21 Abs. 1 und 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise a2 (§§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Hier sind zulässig:

- für die bis III Vollgeschoss nur geschlossene Bauweise,
- für das oberste Geschoss abweichende Bauweise;
- die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie den daran angrenzenden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich für folgende bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück):

- Außenwände und bauliche Anlagen, die an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden,
- Außenwände und bauliche Anlagen (einschließlich Geländer und Brüstungen), die mindestens 2,0 m Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze einhalten,
- Wärmedämmung von grenznahen Außenwänden, sofern die Wärmedämmung nicht mehr als 0,3 m vor die seitlichen Grundstücksgrenze vortritt.

3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke (§§ 8 Abs. 3, 3a BaUG und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.1 Gebäude- und Wandhöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.2 Technikaufbauten (§§ 9 BauN NRW i. V. m. § 16 BauNVO)

In die Bebauungspläne festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmeweise kann im MI und im GE eine Überschreitung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt.

Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausnahmeweise sind im MI und im GE Technikaufbauten bis zu einer Fläche von maximal 400 m² zulässig, wenn die Summe der breiten aller Balkone je Fassade und Geschoss darf maximal 25% der Länge dieser Fassade betragen.

Über diesen Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

4. Sonstige Grundstücksflächen (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BaUG und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im WA 2 innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Pflanzfläche für Carports/Stellplätze) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Zusätzlich ist pro Einfamilienhaus (Gebäude mit nur einer Wohnung) auf den straßenzugewandten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zulässig:

- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage) oder
- ein Stellplatz, soweit es sich um einen zweiten notwendigen Stellplatz handelt, oder
- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage), die gleichzeitig als zweite Stellplatz dient.

Vor freistehenden Garagen im WA 4 ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als Zufahrtsfläche oder Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz dient, von mindestens 6,0 m einzuhalten.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§§ 8 Abs. 1 Nr. 21 BaUG)

Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.3, WA 2.4 und WA 3.2 zu belasten.

Die mit G4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.5, WA 2.6 und WA 3.3 zu belasten.

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 5 BaUG)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur maximal eine Wohnfläche je Wohngebäude zulässig.

9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 8 Abs. 2 BaUG)

9.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Erschließungen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Als Mindestanforderung für die erforderliche Schalldämmmaße des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 56 dB(A) - 62 dB(A) tags.

9.2 Verkehrslärm - Schutzmaßnahmen

9.2.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenräume eine Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

9.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unternehmungen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Befüllung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.2.4 Wenn im WA 1, die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche für eine Kindererziehungseinrichtung genutzt wird, dann ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Gereshheimer Landstraße eine geschlossene Wand als Lärmschutzwand zu errichten, mit einer Höhe von 2 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

9.3 Tiefgaragen- und -aufbauten

Tiefgaragen- und -aufbauten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren oder im Rampenbereich soweit sachlich notwendig erforderlich einzubauen, erforderliche Bodenadrainagen und Tiefgaragenorte müssen dem Stand der Lärmminderungs- und Schallschutztechnik entsprechen.

Der erforderliche Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugemüngenverfahrens zu erbringen.

9.4 Aufschiebende bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG

9.4.1 Lärmschutzwand: Eine Wohnfläche im südlichen Baufelder des WA 5 ist nur dann zulässig, wenn die gemäß Pläneintrag festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung mit A - B bezeichneten Punkten wie folgt errichtet ist:

Die Lärmschutzwand muss zwischen den in der Planzeichnung mit A - B sowie C - C gekennzeichneten Punkten eine Höhe von mindestens 65,00 m über Normalnull aufweisen und muss zwischen den Punkten C - D von 65,00 m über Normalnull auf die geplante Gebäudehöhe von mindestens 59,50 m über Normalnull abfallen. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LwK 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2008, HgV) entsprechen. Die Lärmschutzwand und die Anschlüsse müssen in Richtung des Gewerbegebietes (GE) absorberend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2.2. Schalldämmkoeffizient der ZTV-LwK 06 von D_a > 4 ausgeführt sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1.3. Schalldämmung der ZTV-LwK 06 von DLR > 24 dB aufweisen.

9.4.2 Bauverfahren:

Die zueinander abgegrenzten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den nach Osten ausgerichteten Aufenthaltsräumen des östlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 1,2 ist erst zulässig, wenn die im Mischgebiet (MI) festgesetzte Bebauung entlang der Südost- und Südwestseite der überbaubaren Fläche zum überbaubaren Fläche und im Mischgebiet (MI) Garagengeschosse nicht auf die OKFFmaxe Zahl der Vollgeschosse anrechnet. Im Mischgebiet (MI) sind innerhalb der mit zweigang III Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1,2 innerhalb der mit OKFF max. 60,9 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (weitere überbaubare Fläche) keine oberirdischen Stellplätze und Anlagen zulässig.

3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke (§§ 8 Abs. 3, 3a BaUG und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.1 Gebäude- und Wandhöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstgelegene Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Atika inklusive der dazugehörigen Erdatlungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Gelände bei Abturrungsarbeiten bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Gelände siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der dritten Bauvorschriften).

3.2 Technikaufbauten (§§ 9 BauN NRW i. V. m. § 16 BauNVO)

In die Bebauungspläne festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmeweise kann im MI und im GE eine Überschreitung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger